jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1989/10/11 1Ob656/89 (1Ob657/89)

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.10.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Willibald H***, Fotograf, Wien 7., Siebensterngasse 32-34/7, vertreten durch Dr. Christian Jelinek, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Traude W***, Tanzlehrerin, Wien 7., Zieglergasse 7, vertreten durch Dr. Christian Dorda und Dr. Walter Brugger, Rechtsanwälte in Wien, und die Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei 1./ Ö*** I***, reg.Gen.m.b.H, Wien 7.,

Kaiserstraße 33, 2./ N*** I***, Wien 1.,

Georg-Coch-Platz 3, und 3./L*** DER B*** DES

B***, Moschendorf 1, alle vertreten durch Dr. Peter Gatternig, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 200.000,-- sA infolge Revision bzw. Rekursen der klagenden Partei, der beklagten Partei und der Nebenintervenienten gegen das Teilurteil bzw den Beschluß des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 24. April 1989, GZ 12 R 261/88-65, womit infolge Berufungen der klagenden und der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 31. August 1988, GZ 6 Cg 305/85-55, teils bestätigt, teils aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision der klagenden Partei wird Folge gegeben. Das Teilurteil des Berufungsgerichtes und der damit bestätigte Teil des erstinstanzlichen Urteiles werden aufgehoben; die Rechtssache wird auch in diesem Umfang an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Dagegen wird den Rekursen der klagenden Partei, der beklagten Partei und der Nebenintervenienten nicht Folge gegeben. Die Kosten des Verfahrens dritter Instanz sind weitere Prozeßkosten.

Text

Begründung:

Die Beklagte war Mieterin der im mehrheitlich den Nebenintervenienten gehörigen Haus 1070 Wien, Kaiserstraße 33, auf Stiege 4 gelegenen Bestandräumlichkeiten Nr. 19, in welchen sie ab dem Frühjahr 1980 eine Tanzschule für Kunst- und Bühnentanz betrieb. Dieses Bestandobjekt, in welchem früher eine Korkenfabrik untergebracht war, hatte sie im Dezember 1979 gemietet und dabei dem Vermieter S 90.000,-- und der Hausverwaltung S 30.000,-- an Ablöse bezahlt. Sie mußte das insgesamt aus 10 Räumen bestehende Bestandobjekt für ihre Zwecke adaptieren. Die

Elektroinstallationen besorgte ein Beleuchtungsmeister, der hiezu gewerberechtlich nicht befugt war; die elektrischen Leitungen wurden über Putz verlegt. Die Instandsetzung und Erweiterung der Gaskonvektorheizung erfolgten durch einen konzessionierten Installateur, die übrigen Instandsetzungs- und Adaptierungsarbeiten ließ die Beklagte vorwiegend von Pfuschern durchführen.

Im Jänner 1983 übersiedelte die Beklagte mit ihrer Tanzschule in die Zieglergasse und benützte seither das Bestandobjekt nur noch eine Zeitlang als Probenräume.

Die Hauseigentümer räumten der Beklagten das Recht ein, einen Nachmieter namhaft zu machen. Danach sollte mit einem solchen ein Mietvertrag wegen der von der Beklagten aufgewendeten Investitionen zu den gleichen Bedingungen, vor allem zu einem monatlichen Mietzins von S 2.500,--, abgeschlossen werden. Bei Umwidmung des Bestandobjektes in Wohnungen hätten die Hauseigentümer allerdings höhere Mietzinse verlangen dürfen. Die Beklagte inserierte die Bestandräumlichkeiten als Atelier mit Wohnmöglichkeit zu einem Mietzins von S 7.000,-- und gegen eine Ablöse von S 220.000,--. Auf diese Annonce nahm der Kläger mit ihr Kontakt auf und erklärte von vornherein, er wolle die Räume als Fotostudie verwenden. Am 4. Juni 1985 besichtigte er in Begleitung eines Angestellten die Räume; dabei informierte ihn die Beklagte von ihrem Weitergaberecht. Am 27. Juni 1985 schloß der Kläger mit den Hauseigentümern einen Mietvertrag über das Bestandobjekt der Beklagten ab und bezahlte dieser in der Folge S 200.000,-- Ablöse.

Der Kläger begehrte die Verurteilung der Beklagten zur Zurückzahlung dieses Betrages, weil er diese Zahlung lediglich für die Aufgabe der Hauptmietrechte erbracht habe.

Die Beklagte wendete ein, sie habe den Kläger den Hauseigentümern in Ausübung ihres Weitergaberechtes als Nachmieter namhaft gemacht, weshalb zwischen diesen ein Mietzins von monatlich S 2.500,-- vereinbart worden sei, wogegen der für diese Bestandräumlichkeiten angemessene monatliche Zins S 8.000,-- betrage. Die vom Kläger hiedurch erzielte Mietzinsersparnis sei als Gegenwert für die Ablöse zu behandeln. Im übrigen sei die Ablöse als Ersatz der von ihr für die Bestandräumlichkeiten erbrachten Investitionen vereinbart worden. Die 1981 generalüberholte Heizung sei voll funktionstüchtig.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit S 82.780,-- sA statt, das Mehrbegehren von S 117.220,-- sA wies es dagegen ab. Es stellte fest:

Am 4. Juni 1985 habe der Kläger die Bestandräumlichkeiten in Begleitung eines Angestellten besichtigt. Dabei habe ihn die Beklagte von ihrem Weitergaberecht unterrichtet. Sie habe für ihre Investitionen eine Ablöse von S 200.000,-- gefordert und dem Kläger mitgeteilt, die Hauseigentümer seien bereit, das Bestandobjekt auch ihm um monatlich S 2.500,-- zu vermieten. Der Kläger sei vor allem wegen des Ausmaßes der Bestandräumlichkeiten und des geringen Zinses an einer Miete interessiert gewesen. Die verschiedenen Investitionen der Beklagten in den Bestandräumlichkeiten hätten für den Kläger im Juni 1985 einen "objektiven Nutzen" von S 117.220,-- gehabt. Dabei sei berücksichtigt, daß die Beklagte, soweit sie nicht über Belege über die Heranziehung gewerblicher Unternehmer verfüge, private Arbeitskräfte beschäftigt habe. In diesem Betrag sei die auf den Materialanteil entfallende Umsatzsteuer von S 13.736,--, weil die Beklagte als Unternehmerin vorsteuerabzugsberechtigt gewesen sei, ebensowenig enthalten wie jene Arbeiten, aus welchen der Kläger keinen Nutzen gezogen habe (wie speziell für den Betrieb der Tanzschule errichtete Trennwände und Fensterstöcke, die er ohnehin zu erneuern beabsichtigt habe).

In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, der Kläger könne die Ablöse so weit nicht zurückfordern, als die Investitionen der Beklagten für ihn von objektivem Nutzen seien, somit im Gegenwert von S 117.220,--. Jene Arbeiten der Beklagten, aus welchen er keinen Nutzen gezogen habe, seien nicht zu berücksichtigen; zu diesen Investitionen seien die Fensterstöcke, die einzogenen Trennwände und die Parketten im großen Raum zu rechnen. Soweit sich die Beklagte auch auf die Ersparnisse aus dem Umstand, daß der Vermieter keinen höheren Mietzins verlangt habe, berufe, habe sie kein Vorbringen dahin erstattet, welchen Mietzins der Vermieter ohne Ablösezahlung an den Vormieter vom neuen Mieter verlangt hätte.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte das erstgerichtliche Urteil im das Klagebegehren abweisenden Teil und sprach aus, daß die Revision zulässig sei; im stattgebenden Teil hob es das erstinstanzliche Urteil unter Rechtskraftvorbehalt auf und verwies die Rechtssache in diesem Umfang an das Erstgericht zurück. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine gleichwertige Gegenleistung im Sinne des § 27 Abs 1 Z 1 MRG vorliege, sei nicht der Wert der dem Rückfordern den tatsächlich zugekommenen Vorteile, sondern der Wert der nach dem Inhalt der Vereinbarung dem Nachmieter

überlassenen Güter zugrundezulegen; dies gelte auch für eine Mietzinsersparnis. Die Beklagte habe nicht behauptet, daß die ins Treffen geführte Mietzinsersparnis nach der Vereinbarung auch nur teilweise Grund für die Ablöse gewesen sei. Die Behauptung, daß eine Investitionsablöse von S 200.000,-- geleistet worden sei, schließe im Gegenteil sogar die Annahme, der Ablösebetrag sei teilweise auch Entgelt für die Mietzinsersparnis gewesen, geradezu aus. Wenn auch der Vermieter den nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG angemessenen Mietzins vom Kläger zu fordern berechtigt gewesen sei, erübrige es sich schon mangels geeigneten Vorbringens durch den Kläger, auf diese Frage noch weiter einzugehen. Berechtigt seien die Berufungsausführungen der Beklagten jedoch in bezug auf die Bewertung der Investitionen, deren objektiver Wert im Zeitpunkt der Überlassung an den neuen Mieter allein maßgeblich sei. Soweit der geleistete Ablösebetrag diesen Wert übersteige, sei die Ablöse unzulässig. Es komme für die Bewertung aber weder darauf an, was der Altmieter hiefür aufgewendet habe, noch welcher Verkaufswert den überlassenen Gegenständen zukomme. Entscheidend sei der Wiederbeschaffungswert unter Bedachtnahme auf die Verlegungs- und Einbaukosten. Dieser Wert entspreche dem Aufwand, der zur Anschaffung der überlassenen Sachen und Leistungen erforderlich wäre. Sollte - wie im Regelfall - mangels entsprechenden Marktes der Wiederbeschaffungspreis nicht zu ermitteln sein, müsse der Neupreis unter Bedachtnahme auf Alter, Zustand und Lebensdauer der Investitionen abgewertet werden. Soweit könne den Bewertungen des beigezogenen Sachverständigen gefolgt werden. Unklar seien hingegen die von ihm vorgenommenen Anpassungsabschläge, die - soweit sie den vorgenannten Grundsätzen widersprechen sollten - außer Betracht bleiben müßten. Dies könne nach dem gegenwärtigen Verfahrensstand noch nicht beurteilt werden; diese Frage bedürfe vielmehr einer Erörterung mit den Parteien unter Beiziehung des Sachverständigen. Da nicht der Aufwand des weichenden Mieters der Bewertung zugrunde zu legen sei, komme der Frage, ob die überlassenen Investitionen von Professionisten oder Pfuschern hergestellt wurden, keine entscheidende Bedeutung zu. Der vom Sachverständigen, soweit es sich um Arbeiten von Pfuschern gehandelt habe, vorgenommene Abschlag von 20 % sei daher nicht zu billigen. Es werde allerdings zu klären sein, ob der Sachverständige durchgehend von den Arbeitskosten für Professionisten bzw. Pfuschern ausgegangen sei. Ob Investitionen überhaupt zu berücksichtigen seien, hänge vornehmlich vom Parteiwillen ab. Der Kläger habe vorgebracht, daß der Parkettboden im Saal und die Fensteranstricharbeiten als für ihn wertlos ausdrücklich nicht berücksichtigt werden sollten. Hierüber habe das Erstgericht Feststellungen zu treffen unterlassen. Sollte die behauptete Vereinbarung nicht feststellbar sein, werde es entgegen den Ausführungen des Sachverständigen nicht darauf ankommen, ob die Investitionen für einen größeren Interessentenkreis uninteressant seien und daher einen verlorenen Aufwand darstellten, sondern ob sie für den Nachmieter bei Bedachtnahme auf den Mietzweck erkennbar ohne Interesse und daher wertlos seien. Dies gelte auch für die Trennwände. Da allein der Wiederbeschaffungswert maßgeblich sei, sei es auch unerheblich, ob die Beklagte als Unternehmerin vorsteuerabzugsberechtigt war. Ob die Beklagte die Heizkörper selbst anschaffte oder sie von ihrem Vorgänger übernahm, sei deshalb gleichgültig. Da die Beweisrüge des Klägers unberechtigt sei und die Neubewertung nur zugunsten der Beklagten ausschlagen könne, sei nur ihrer Berufung Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Klägers ist berechtigt, den Rekursen des Klägers, der Beklagten und der Nebenintervenienten kommt dagegen keine Berechtigung zu.

Der Kläger erblickt darin, daß das Gericht zweiter Instanz keine Berufungsverhandlung anberaumt hat, obgleich er in seiner Berufung die Überprüfung der Gewichtung der Zeugenaussagen und damit eine Beweiswiederholung begehrt habe, eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens; die Zurückweisung seines erst nach Ablauf der Frist für die Berufung bzw. Berufungsbeantwortung nachgeholten Antrages, eine Berufungsverhandlung anzuordnen, durch das Gericht zweiter Instanz bekämpft er dagegen nicht. Da weder der Kläger noch die Beklagte bzw die Nebenintervenienten innerhalb der ihnen für die Berufung bzw die Berufungsbeantwortungen offenstehenden Fristen die Anberaumung einer Berufungsverhandlung ausdrücklich beantragt hatten, war gemäß § 492 Abs 1 zweiter Satz ZPO unwiderlegbar ein Verzicht auf die Anordnung der Berufungsverhandlung anzunehmen. In der bloßen Bekämpfung der erstinstanzlichen Beweiswürdigung, der nur bei Wiederholung bzw Ergänzung der Beweisaufnahmen in mündlicher Berufungsverhandlung Erfolg zuteil werden könnte, ist noch kein wirksamer Antrag auf Anberaumung einer Berufungsverhandlung zu erkennen; die Beweisrüge kann vom Berufungsgericht auch in nichtöffentlicher Sitzung erledigt werden, wenn die Berufungsausführungen bei ihm keine begründeten Bedenken gegen die erstrichterliche Beweiswürdigung erwecken. Rufen sie dagegen erhebliche Zweifel an der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der bekämpften Tatsachenfeststellungen hervor, hat das Berufungsgericht ohnehin von Amts wegen

eine Berufungsverhandlung anzuberaumen, auch wenn keine der Parteien einen darauf abzielenden Antrag gestellt hat (§ 492 Abs 2 zweiter Satz ZPO; Fasching, Zivilprozeßrecht Rz 1800). Da das Berufungsgericht keine Bedenken gegen die vom Kläger bekämpfte erstinstanzliche Beweiswürdigung fand, durfte es dessen Beweisrüge auch in nichtöffentlicher Sitzung erledigen. Auch im übrigen liegen die von den Parteien in ihren Rechtsmitteln geltend gemachten Anfechtungsgründe der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens bzw der Aktenwidrigkeit, wie der Oberste Gerichtshof geprüft hat, nicht vor (§ 510 Abs 3, 528 a ZPO).

Die Rechtsrügen können gemeinsam behandelt werden, weil sie im wesentlichen dieselben Rechtsfragen berühren.

Zur von der Beklagten bzw. den Nebenintervenienten aufgeworfenen Frage der Mietzinsersparnis führen sie auch noch in dritter Instanz ins Treffen, ungeachtet der Bezeichnung der vom Kläger zurückgeforderten Leistung als Investitionsablöse sei diese Zahlung auch Entgelt für seine Mietzinsersparnis gewesen, die er dadurch erzielt habe, daß die Nebenintervenienten von ihrem Recht, einen höheren Mietzins zu begehren, keinen Gebrauch gemacht haben. Das Berufungsgericht hat diese Ausführungen damit erledigt, daß die Beklagte hiezu in erster Instanz keine entsprechende Einwendung vorgebracht hätte. Ob das Gericht zweiter Instanz zu einer solchen Erledigung berechtigt war, bedarf aus rechtlichen Gründen keiner näheren Prüfung. Der Oberste Gerichtshof hat in jüngster Zeit nach Kritik der bisherigen Rechtsprechung durch die Lehre und mit deren Billigung (Würth in Rummel, ABGB, § 27 MRG Rz 6 und WoBl 1988, 143; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, § 27 MRG Rz 9) ausgesprochen (EvBl 1989/108; WoBl 1988, 141), daß der weichende Mieter durch diese "Mietzinsersparnis" dem neuen Mieter keinen nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG ersatzfähigen Vermögenswert zur Verfügung stelle. Für die Forderung eines Geldbetrages dafür, daß der Hauseigentümer keinen höheren Mietzins begehre, finde sich keine Rechtsgrundlage, wenn der Hauseigentümer selbst zu einem solchen Begehren in Form einer einmaligen Zahlung nicht berechtigt wäre. Die bisherige, von der Lehre kritisierte Rechtsprechung (zB MietSlg 23.311/22 ua) sei durch die die Vertragsfreiheit beschränkenden Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes überholt (vgl Würth in Rummel aaO Rz 6). Im Anwendungsbereich des § 16 MRG seien solche Einmalzahlungen selbst dann verbotene Vereinbarungen, wenn der laufende Mietzins nicht ausgeschöpft worden sei, es sei denn, daß solche Zahlungen als echte Mietzinsvorauszahlungen von den Vertragsteilen von vornherein bestimmten Zeiträumen zugeordnet wurden. Könne demnach nicht einmal der Hauseigentümer als Vermieter mit dem Mieter eine solche Einmalzahlung wirksam für den Verzicht auf das Begehren eines höheren Mietzinses vereinbaren, so könne auch ein solcher Verzicht des Hauseigentümers nicht dazu führen, daß der frühere Mieter anstelle des Vermieters in den Genuß einer solchen Einmalzahlung gelange. Dieser Ansicht ist jedenfalls insoweit beizutreten, als der Mieter nicht selbst dem Vermieter anläßlich der Begründung ihres Mietverhältnisses eine derzeit noch relevante Ablöse in Form einer Einmalzahlung entrichtet hat. Soweit die Nebenintervenienten ins Treffen führen, daß der Kläger der Beklagten wenigstens die von dieser an die Vermieter bezahlte Ablöse von S 30.000,-- zu refundieren habe, ist ihnen entgegenzuhalten, daß der Gegenwert der dieser Ablöse durch die von der Beklagten selbst behauptete Differenz zwischen angemessenem und vereinbartem Mietzins (monatlich S 5.500,--) schon nach kurzer Mietdauer erlangt worden war. Auf den Verzicht der Nebenintervenienten auf einen höheren Mietzins kann sich die Beklagte demnach zur Rechtfertigung der Ablösevereinbarung nicht berufen.

Im übrigen kommt nur den Ausführungen des Klägers in seiner Revision im Ergebnis teilweise Berechtigung zu. Gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG, auf den sich der Kläger zur Dartuung seines Rückforderungsanspruches beruft, sind u.a. Vereinbarungen ungültig und verboten, nach welchen der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt, oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem früheren Mieter etwas zu leisten hat. Wesentliches Merkmal solcher von dieser Verbotsnorm betroffenen Ablösevereinbarungen ist der Mangel einer gleichwertigen Gegenleistung. Zweck der Regelung ist die Hintanhaltung von Ablösezahlungen, die zu einer unzulässigen Bereicherung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Gegenleistung gegenübersteht (EvBl 1989/108; JBl 1988, 583 ua; Würth aaO § 27 MRG Rz 6; Würth-Zingher aaO Rz 8). Dagegen ist der Vormieter bei Ablösevereinbarungen an die im § 10 MRG vorgesehenen Beschränkungen nicht gebunden, sondern berechtigt, sich den bei Überlassung des Mietgegenstandes an den neuen Mieter noch vorhandenen Wert von Investitionen sowie den Wiederbeschaffungswert von Einrichtungsgegenständen einschließlich der Aufwendungen für deren Verlegung bzw Einbau ersetzen zu lassen. Ohne Belang ist es auch für deren Ersatzfähigkeit, ob der Vormieter den Aufwand für die Investitionen bzw. die Anschaffung der Einrichtungsgegenstände selbst getragen hat oder sie ihm von dritter Seite ganz oder teilweise unentgeltlich überlassen wurden (JBl 1988, 583; WoBl 1988, 143 ua; Würth aaO § 27 MRG Rz 6; Würth-Zingher aaO Rz 9). Zwischen den Parteien ist es strittig, nach welchen Grundsätzen der der

Beklagten zu ersetzende Wert ihrer Investitionen zu ermitteln ist und ob alle ihre Aufwendungen von der Ablösevereinbarung umfaßt sind. Die Schätzung vom Vormieter überlassener Investitionen bzw. Einrichtungsgegenstände zwecks Beurteilung der Zulässigkeit von Ablösevereinbarungen hat objektiv-abstrakt zu erfolgen; demnach hat die Ermittlung des gemeinen Wertes (§ 305 ABGB), den die Sache am Ort und zur Zeit, die der Schätzung zugrundezulegen sind, für jedermann - und daher nicht gerade für eine bestimmte Person - hat, stattzufinden; es kommt also nicht auf die besonderen Verhältnisse des neuen Mieters an (vgl Spielbüchler in Rummel, aaO § 305 Rz 3). Die Zulässigkeit von Ablösevereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter hängt demnach auch nicht davon ab, für welche (wirtschaftlichen) Zwecke der neue Mieter den Bestandgegenstand gemietet hat. Bei der Schätzung ist vom Neuwert, also jenem Wert, der der Investition beigemessen werden müßte, wäre sie bei Überlassung an den neuen Mieter erst anzuschaffen bzw. herzustellen gewesen, auszugehen und dieser nach Alter, Zustand und der noch zu erwartenden Nutzungsdauer der Investition abzuwerten. Tatsächlich haben der mit der Schätzung betraute Sachverständige und ihm folgend das Erstgericht die Neuerherstellungskosten zum Stichtag mittels Amortisationsabschlägen für Alter, Zustand und Abnützungsgrad auf den "technischen Zeitwert" reduziert und diesen Wert sodann mittels Anpassungsabschlägen entsprechend Lage, Größe und Ausstattung des Bestandobjektes, der gesamtwirtschaftlichen Lage zum Stichtag und des "verlorenen Aufwandes", mit welchem die Tatsache, daß der Erwerber die Investition hinnehmen und auf eigene Gestaltungsmöglichkeiten verzichten muß, berücksichtigt wird, dem "Marktwert" angepaßt. Da der Sachverständige mit dem "Marktwert" zweiffellos den marktgerechten objektiven Wert (Verkehrs- bzw Wiederbeschaffungswert) ermitteln wollte und seine Schätzungsmethode rechtlich einwandfreien Bewertungsgrundsätzen entspricht, kann von einer rechtlichen Fehlbeurteilung durch das Erstgericht im Zusammenhang mit der Bewertung der von der Beklagten überlassenen Investitionen keine Rede sein; der vom Berufungsgericht in bezug auf die Anpassungsabschläge für notwendig gehaltenen Verfahrensergänzung bedarf es daher nicht.

Dagegen hat das Gericht zweiter Instanz im Ergebnis zu Recht die Bewertung der gewerberechtswidrig hergestellten Investitionen ("Pfuscharbeiten") noch für näher aufklärungsbedürftig erachtet. Da es - wie erwähnt - bei der Ersatzfähigkeit von Investitionen nicht auf die vom weichenden Mieter dafür aufgewendeten Kosten, sondern allein auf den noch vorhandenen Wert der Investitionen ankommt, kann der ersatzfähige Wert solcher Pfuscharbeiten nicht durch pauschalierende Abschläge vom Arbeitsanteil der Herstellungskosten ermittelt werden. Nur wenn solche Arbeiten tatsächlich geringerwertig sein sollten, könnte diese Tatsache zum Anlaß einer entsprechenden Abwertung gemacht werden. Ob dies der Fall ist, wird das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren nach Erörterung mit den Parteien und ergänzender Begutachtung zu klären haben. Dabei wird das Erstgericht auch zu prüfen haben, ob die im Pfusch hergestellten Investitionen in den gewerblichen Zwecken gewidmeten Bestandräumlichkeiten - insbesondere die über Putz verlegten Elektroinstallationen - den sicherheitstechnischen Vorschriften sowie den Anforderungen eines Gewerbetriebes entsprechen bzw. dem etwa erforderlichen gewerblichen Betriebsanlagengenehmigungsverfahren standhalten können. Sind solche Investitionen aus den dargelegten Gründen nicht oder nur minder brauchbar, so kann ihnen auch kein oder nur ein entsprechend geminderter ersatzfähiger Wert zugebilligt werden. Wohl hat der Sachverständige (ON 45, S 7) die Elektroinstallationen für nicht "völlig unwirksam" gehalten, doch hat diese wenig bestimmte Aussage in den Feststellungen des Erstgerichtes keinen Niederschlag gefunden und reicht auch nicht aus, um diese Investitionen unter Bedachtnahme auf die dargestellten Grundsätze verläßlich bewerten zu können. Dagegen kann sich der Kläger nicht mit Erfolg auf entgegenstehende Klauseln im Mietvertrag berufen, weil die Nebenintervenienten als Mehrheitseigentümer des Bestandobjektes im Verfahren ausdrücklich ihre Zustimmung zu diesen Arbeiten erteilt haben.

Die bei der Herstellung der Investitionen angefallene Umsatzsteuer ist deshalb als wertbeeinflussender Faktor bei der Schätzung in Anschlag zu bringen, weil solche Leistungen nur gegen ein mit der Umsatzsteuer belastetes Entgelt erworben werden können; ob und inwieweit der Veräußerer zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, ist daher für den Wert solcher Investitionen ohne Bedeutung. Soweit ein Umsatzsteuerbetrag - wie bei den Pfuscharbeiten - im Zuge der Herstellung oder Anschaffung der Investitionen nicht angefallen ist, nimmt sie auf den Wert derartiger Leistungen keinen Einfluß, sodaß der Sachverständige (und ihm folgend das Erstgericht) die Umsatzsteuer bei der Wertermittlung zutreffend außer Ansatz gelassen hat.

Strittig ist ferner, ob und inwieweit bestimmte Investitionen der Beklagten von der Ablösevereinbarung zwischen den Streitteilen überhaupt nicht erfaßt werden sollten und somit bei der Wertermittlung der Gegenleistung für die vom

Kläger entrichtete Ablöse nicht in Ansatz gebracht werden dürfen. Obgleich der Kläger behauptet hat (ON 32, S 3), bestimmte für ihn wertlose Investitionen (wie die Parketten im Saal und Anstreicherarbeiten) hätten nach dem Parteiwillen nicht abgelöst werden sollen, hat das Erstgericht hierüber keine Feststellungen getroffen, weil es der Auffassung war, der Kläger habe hieraus keinen Nutzen gezogen, sodaß diese Investitionen schon deshalb nicht zu berücksichtigen seien. Da es aber - wie schon dargelegt - auf die Intentionen des Erwerbers nicht ankommt, sondern ob und in welcher Höhe den Investitionen (noch) ein meßbarer Wert zukommt, wird das Erstgericht zu den Behauptungen des Klägers in dieser Richtung Feststellungen nachzuholen haben, weil es den Streitteilen vorbehalten blieb, auch schlüssige (§ 863 ABGB) Vereinbarungen darüber zu treffen, ob und inwieweit an sich ersatzfähige Investitionen der Beklagten vom Kläger nicht abgelöst werden sollten. Sollten sich die Behauptungen des Klägers im fortgesetzten Verfahren hingegen nicht bewahrheiten, so ist davon auszugehen, daß der Beklagten mit der vom Rechtsstreit betroffenen Vereinbarung alle Investitionen abgelöst werden sollten. Daß einzelne der Investitionen der Beklagten ausschließlich auf deren speziellen Bedürfnisse zugeschnitten gewesen wären, sodaß sie daher gar nicht erst erwarten durfte, daß sie für einen Nachmieter (und damit auch für den Kläger) brauchbar sein würden, oder die die bisherigen Benützungsmöglichkeiten des Bestandobjektes sogar noch beeinträchtigen (vgl Würth-Zingher aaO Rz 8), hat der Kläger nicht behauptet.

Da die im fortgesetzten Verfahren aufzuklärenden Umstände, jedenfalls die Bewertung der in Pfuscharbeit hergestellten Investitionen, das Verfahrensergebnis auch zum Vorteil des Klägers beeinflussen könnten, ohne daß dieses Ausmaß derzeit schon beurteilt werden könnte, sind auch das vom Kläger bekämpfte Teilurteil des Berufungsgerichtes und der davon bestätigte Teil des erstinstanzlichen Urteiles aufzuheben; dem Erstgericht ist auch in diesem Umfang die neuerliche Verhandlung und Entscheidung aufzutragen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 Abs 1 ZPO.

Anmerkung

E18817

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0010OB00656.89.1011.000

Dokumentnummer

JJT_19891011_OGH0002_0010OB00656_8900000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at